7b
87-B
11508

Wege und Ziele
der
Baugenossenschaften

Nach einem Vortrag
gehalten am 5. Februar 1908, im Auftrag der
Jenaer Baugenossenschaft
von

Dr. Fr. Schomerus, Jena.

Jena.
Verlag von Gustav Fischer.
1908.

Die Wertzuwachssteuer.

Zur Praxis und Theorie. Von Robert Brunhuber. 1906. Preis: 2 Mk., geb. 2 Mk. 60 Pf.

Hannov. Courier. Nr. 26296 v. 4. VII. 1906:

Alles in allem dürfen wir die Betrachtung damit schließen, daß wir der eingehenden, sorgfältigen, sympathisch und flott geschriebenen Studie Brunhubers, die sich auf bemerkenswerter wissenschaftlicher Höhe bewegt und mit feinem Verständnis guten praktischen Blick verbindet, alles Lob zollen. Mögen politische Gegner den Ausführungen hier und dort nicht recht geben, der Freund wie der Feind dieser bemerkenswerten Besteuerungsform wird viel Belehrung und Anregung aus dem Buche schöpfen und sich das Rüstzeug für eine eigene Meinung daraus entnehmen können.

Aufgaben der Gemeindepolitik.

Vom „Gemeindesozialismus." Von A. Damaschke, Vorsitzender des Bundes der Deutschen Bodenreformer, Berlin. Fünfte, wesentlich erweiterte Auflage. 13. bis 20. Tausend. 1903. Preis: 1 Mark 50 Pf., geb. 2 Mark.

Inhalt: Einleitung. — Bildungsfragen und Arbeiterfragen. — Mittelstandsfragen. — Die Zuwachsrente. — Vom Gemeinde-Grundeigentum. — Zur Wohnungsfrage. — Steuerfragen und Gemeindebetriebe. — Schlußwort. — Anhang: Deutsche Gemeindeprogramme.

Oberbürgermeister Adickes (auf dem Dresdner Städtetage): Dies Buch ist Ihnen wohl allen bekannt!

Der Beobachter (Stuttgart): Eine geradezu einzigartige Schrift — ein Volksbuch im besten Sinne des Wortes.

Sozialistische Monatshefte: . . . verdient auch auf Seiten der Sozialdemokratie die höchste Beachtung.

Jahrbuch der Bodenreform.

Vierteljahrshefte herausgegeben von A. Damaschke, Berlin. Preis: jährlich 5 Mark. Einzelheft 2 Mark.

Aus dem Inhalt des ersten und zweiten Bandes (nur die Hauptabhandlungen sind genannt; ferner bringt jedes Heft „Dokumente der Bodenreform", „Literatur" und „Notizen"):

Wohnung und Einkommen. Eine praktische Aufnahme von Heinrich Freese, Fabrikbesitzer, Berlin. — Die Verstaatlichung der Wasserkräfte von Professor Dr. J. Fr. Schär, Zürich. — Der deutsche Handel und die Monopole in unseren westafrikanischen Kolonien von J. K. Vietor, Mitglied der Handelskammer von Bremen und des Kolonialrats. — Über die Erschließung neuer kommunaler Einnahmequellen auf dem Wege der Bodenreform von Dr. Walther Ruß, Stadtrat in Teplitz. — Die Hauptpunkte von Bauordnungen von Oberbaurat Prof. Baumeister, Karlsruhe. — Die Zuwachssteuer von Dr. H. Köppe, Privatdozent der Staatswissenschaften a. d. Univ. Marburg. — Zur Rechtfertigung der Zuwachssteuer von Geh. Reg.-Rat Ad. Wagner, Berlin. — Zur Bauordnung der Stadt Posen von Geh. und Oberbaurat J. Stübben, Grunewald. — Die Agrarfrage in Rußland von Univ.-Prof. Oseroff in Moskau. — Unter welchen Rechtsformen kann heute eine Gemeinde ihr Grundeigentum verwerten? Ein Gutachten von Dr. jur. Th. Spitta, Bremen. — Über die zeitliche Begrenzung des steuerpflichtigen Wertzuwachses an Grund und Boden von Privatdozent Dr. Köppe a. d. Univ. Marburg a. d. L. — Aus der Praxis einer bodenreformerischen Gemeindeverwaltung von H. v. Wagner, Oberbürgermeister von Ulm. — Der hessische Regierungsentwurf einer Zuwachssteuer von Dr. R. Brunhuber. — Die neue Bauordnung von Wien von Dr. A. Wesselsky.

Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau.

Eine Untersuchung der Grundlagen des städtischen Wohnungswesens. Zugleich eine Abwehr der gegen die systematische Wohnungsreform gerichteten Angriffe von Dr. Rud. Eberstadt, Privatdozent a. d. Kgl. Friedrich-Wilhelms-Universität in Berlin. Preis: 4 Mark.

Wege und Ziele
der
Baugenossenschaften

Nach einem Vortrag
gehalten am 5. Februar 1908, im Auftrag der
Jenaer Baugenossenschaft
von

Dr. Fr. Schomerus, Jena.

Jena.
Verlag von Gustav Fischer.
1908.

Digitized by the Internet Archive
in 2014

https://archive.org/details/wegeundzielederb00scho

Es war an einem unbehaglichen, nebligen und feuchten Tage des Jahres 1843, da versammelten sich in der englischen Weberstadt Rochdale, in dem Baumwollbezirk Lancashire ein paar arme, arbeitslose Weber, die fast an ihrem Dasein verzweifelten, um zu beraten, was sie zur Hebung ihrer Lage tun sollten. Sie hatten einen Streik verloren, und die politischen Erregungen des letzten Jahrzehnts (während der Chartistenbewegung) hatten sie auch nicht vorwärts gebracht. Was sollten sie tun? Die Fabrikanten hatten Geld, die Händler Lager — und sie? Sollten sie die Armenpflege anrufen? Das duldete ihr Mannesstolz nicht. Sollten sie auswandern? Nein, sie wollten Engländer bleiben. So beschlossen sie denn, den Kampf ums Dasein in ihre eigenen Hände zu nehmen, ihre eigenen Fabrikanten, Händler und Kapitalisten zu werden. Sie kamen überein, daß sie wöchentlich jeder 2 p. (= 16 Pf.) zusammenlegen und sammeln wollten. Nach einem Jahr eröffneten sie unter dem Hohngelächter der Straßenjungen und dem Spott der Krämer in der Krötengasse einen Konsumvereinsladen, den ersten Konsumvereinsladen der Welt. Sie wissen, mit welchem Erfolg. Der Verein kam zur Blüte, fand Nachfolger, wirkte vorbildlich nicht nur für das Vereinigte Königreich Großbritannien, sondern auch für die übrigen Industrieländer.

Dies war der unscheinbare Anfang und Ausgangspunkt für die große genossenschaftliche Bewegung, die nun anhub. Die Konsumvereine in England hatten Ende 1906 über $2\frac{1}{4}$ Millionen Mitglieder und verkaufen jährlich für $1\frac{1}{4}$ Milliarde Mark Waren. Zwei Großeinkaufsgesellschaften vermitteln allein für 600 Millionen Mark Waren an die Konsumvereine. Sie besitzen eigene Pro-

duktionsstätten in zahlreichen Großbetrieben, Mühlen ꝛc., eigene Dampfer fahren über die Meere. Aus dem Senfkorn, das die Weber in Rochdale pflanzten und pflegten, ist ein Riesenbaum geworden, der die Lande segensreich überschattet. Man nennt die Weber

die Pioniere von Rochdale,

mit Recht, weil sie den Mut zur Tat hatten, eine Theorie, die schon länger bestand, in die Wirklichkeit umsetzten und dadurch die Bahn frei machten für eine neue, die genossenschaftliche Entwicklung innerhalb unseres Wirtschaftslebens.

Wie England uns und der Welt mit den Konsumvereinen ein Vorbild gegeben hat, so hat Deutschland bei sich eine Genossenschaftsart entwickelt, die nicht minder bedeutungsvoll und der Welt ein Vorbild zu werden verspricht: die

Baugenossenschaften.

Ihre Grundsätze und Ziele zu erörtern und in weitere Kreise zu tragen, ist der Zweck dieser Zeilen.

Auch wir sind in Not. Zwar haben wir keinen Streik verloren, auch keinen Mieterstreik — aber wir sehen, was um uns vorgeht. Grund und Boden wird von Jahr zu Jahr teurer, verwandelt sich in Silber und Gold und nur wenige mehr können sich ihn aneignen. Mittelstand und Arbeiterstand sind kaum noch in der Lage, sich ein Haus zu erwerben, wozu sie früher sehr häufig in der Lage waren. Wir sind fast allesamt dazu verurteilt, Mieter zu werden,

Angehörige des Mieterstandes

zu sein.

Als solche haben wir seit Jahren geklagt, daß die Wohnungen zu eng und in Bezug auf viele gesundheitlichen und technischen Forderungen zu mangelhaft seien, daß wir uns in Bezug auf Mietssteigerungen und Kündigungen zu sehr dem Willen der Wohnungsvermieter ausgeliefert fühlen. Seit Jahren klagten wir und zahlten. Nun ist in der letzten Zeit noch die Knappheit an kleinen Wohnungen hinzugekommen, viele Familien,

namentlich neu herziehende haben Not, überhaupt eine Wohnung zu finden. Diese für die Hausbesitzer sehr günstige, für die Mieter aber äußerst ungünstige Lage hat zu neuen Mietssteigerungen geführt, und so ist es nicht zu verwundern, daß sich die jahrelangen Klagen endlich zu der energischen Frage verdichten, die auch die Pioniere von Rochdale aufwarfen:

Was sollen wir tun,

um dauernd aus der Wohnungsmisere und der Abhängigkeit vom Hausbesitzer herauszukommen, um als Konsumenten des wichtigsten Bedarfsartikels, der Wohnungen, wieder Herr unser selbst zu werden? Ich glaube, wir werden keine andere Antwort finden als die der Pioniere, nämlich: daß wir uns zusammenschließen und unsere Groschen Woche für Woche zusammenlegen, daß wir die Wohnungsproduktion selbst in die Hand nehmen und unsere eigenen Vermieter werden müssen.

Diesen Weg können wir um so sicherer einschlagen, als sich in Jena bereits vor mehr als einem Jahrzehnt die Pioniere gefunden haben, die uns mit der Gründung einer Baugenossenschaft vorangegangen sind. Und auch sonst in deutschen Landen ist dieser Weg an vielen Orten mit Erfolg erprobt worden. Die Wohnungsnot ist nämlich keine lokale, sondern eine allgemeine Erscheinung, ist eine eminent nationale Frage, die das ganze Volk angeht und hängt zusammen mit der ganzen Entwicklung, die unser Volk in den letzten Jahrzehnten durchgemacht hat. Wir haben eine riesige Volksvermehrung erlebt, aus 40 Millionen im Jahre 1870 sind mehr als 60 Millionen Menschen geworden. Die gewaltige Aufgabe, für diese 20 Millionen Menschen mehr Wohnungen zu beschaffen, wurde noch dadurch erschwert, daß zu der starken Volksvermehrung noch eine große Verschiebung vom Lande in die Städte und Industrieplätze stattfand. So entstand an allen großen, wachsenden Orten eine kolossale Nachfrage nach Kleinwohnungen, das private Bauunternehmertum konnte vielfach nicht mitkommen; eine unangemessene Bodenspekulation trat hinzu: alles dieses hatte die Wirkung, daß

die von den Arbeitern erzielten Lohnerhöhungen und die von den Beamten erreichten Gehaltserhöhungen zum großen Teil von den gesteigerten Mieten aufgezehrt wurden. Abvermieten und Überfüllung der Wohnungen war die weitere Folge.

Aus dieser Notlage heraus hat man sich schon vor dem Jahre 1890 in volksfreundlichen Kreisen mit der Wohnungsfrage beschäftigt, hin und her diskutiert und auch Vorschläge zur genossenschaftlichen Lösung gemacht, aber praktisch ist recht wenig dabei herausgekommen. Als Hindernis stand das damalige Genossenschaftsgesetz im Wege, das nur Genossenschaften mit unbeschränkter Haftpflicht zuließ. Das Publikum, besonders auch die wohlhabenden Leute scheuten sich naturgemäß, einer solchen Genossenschaft beizutreten, für deren Verpflichtungen sie mit ihrem ganzen Vermögen haften mußten. Aus der Zeit vor 1890 haben sich besonders zwei Baugenossenschaften erhalten und bis heute einen wohlklingenden Namen bewahrt: der Flensburger Arbeiter-Bauverein vom Jahre 1878 und der Spar- und Bauverein in Hannover vom Jahre 1885.

Das Jahr 1890 brachte eine entscheidende Wendung. Dieses Jahr, das auf den Gebieten der Politik, Sozialpolitik, Kunst und Wissenschaft einen Wendepunkt bedeutet, gab auch der Baugenossenschaftsbewegung neue Richtung und frische Kräfte. Es waren besonders drei Gesetze der Jahre 1889/90, die ihr neue Entwicklungsmöglichkeiten gewährten: 1. Das Genossenschaftsgesetz vom Jahre 1889, das auch Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht zuließ, die nun die durchgängige Form der neu entstehenden Baugenossenschaften wurde. Ebenso wichtig sollte 2. das Invaliden-Versicherungsgesetz von demselben Jahre werden, denn die durch dieses Gesetz ins Leben gerufenen Landesversicherungsanstalten gewähren den Baugenossenschaften vielfach niedrig verzinsliche Hypotheken und ermöglichen eine ausgedehnte Bautätigkeit. Wichtig war auch 3. die Aufhebung des Sozialistengesetzes; dieses Gesetz hatte wie ein Alpdruck auf dem geistigen und politischen Leben der achtziger Jahre gelegen und viele Kräfte lahmgelegt. Mit der Aufhebung

dieses Ausnahmegesetzes wurden viele Kräfte lebendig, die Lust zum Schaffen kehrte wieder, die auch der Bewegung auf wirtschaftliche Selbsthilfe zu gute kam.

Nunmehr begann es bald hier bald da zu sprießen, von Jahr zu Jahr entstanden neue Baugenossenschaften mit beschränkter Haftpflicht, am Ende des Jahres 1906 gab es bereits ca. 600. Errichtet haben diese ca. 8000 Häuser mit 40000 Wohnungen im Wert von etwa 180 Millionen Mark.

Vierzig Tausend Wohnungen!

Das ist wenig, wenn man das Bedürfnis nach neuen Kleinwohnungen berücksichtigt. Der normale Bevölkerungszuwachs erfordert eine jährliche Produktion von rund 125000 Kleinwohnungen im Werte von ca. 480 Millionen Mark. Also noch nicht den dritten Teil eines Jahresbedarfs haben die Baugenossenschaften bisher durch ihre gesamte Tätigkeit decken können. Aber 40000 Wohnungen sind viel, wenn man an die Schwierigkeiten denkt, die Köpfe und Herzen für eine neue Bewegung zu gewinnen, die nicht mit den lauten Mitteln der Agitation, sondern durch stille Arbeit zu werben sucht; es ist viel, wenn man sich die Schwierigkeiten der Land- und Kapitalbeschaffung für junge Genossenschaften vor Augen hält, die noch über geringen Kredit verfügen; es ist viel, wenn man bedenkt, daß das alles aus dem freiwilligen Zusammenarbeiten opferfreudiger Männer hervorgegangen ist, auf einem Gebiete, das große Erfahrung, treue und sorgfältige Kleinarbeit und solides Wirtschaften erfordert. Es ist eine vielverheißende Leistung, eine genossenschaftliche Großtat, die um so höher zu schätzen ist, als wir nicht am Ende, sondern erst

am Anfang der baugenossenschaftlichen Bewegung

stehen. Wie sich die englische Konsumvereinsbewegung aus einem Senfkorn zu dem jetzigen Riesenbaum entwickelt hat, so dürfen wir die feste Zuversicht haben, daß in absehbarer Zeit noch ganz andere Leistungen aufzuweisen sein werden, zumal wenn neue Mitgliederscharen zum Bauen drängen.

Nach welchen Grundsätzen arbeiten die Baugenossenschaften? Wir unterscheiden zwei Richtungen. Die eine Richtung baut Einfamilienhäuser und verkauft unter günstigen An- und Abzahlungsbedingungen die fertiggestellten Häuser den Mitgliedern zum Selbstkostenpreis. Oder sie vermittelt an ihre Mitglieder Kredit, damit sie selbst bauen können. Diese Richtung ist überall da zu finden und am Platz, wo das Bauen noch billig und der Bodenpreis nicht hoch ist. Es haben sich aber gar bald bei diesem System des Übergangs der Häuser in das Privateigentum einzelner schwere Mängel herausgestellt. Die Häuser wurden zum Handelsobjekt, d. h. die Eigentümer verkauften sie möglichst bald, und nachdem sie durch mehrere Hände gegangen waren, fand sich, daß sie genau so teuer und die Mieten ebenso hoch und die Wohnungen in derselben Weise überfüllt waren wie die anderen Häuser, und daß der eigentliche Zweck der Genossenschaft verfehlt war.

Deshalb haben diese Baugenossenschaften sich veranlaßt gesehen, die von ihnen errichteten Häuser nur unter bestimmten, das Eigentumsrecht einschränkenden Bedingungen an die Mitglieder abzugeben. Sie haben sich ein Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht vorbehalten, ein Mitbestimmungsrecht bei der Festsetzung der Höhe der Mieten gesichert, event. das Abvermieten verboten u. a. Wenn aber der gewollte Zweck nur dadurch zu erreichen ist, daß man das Eigentumsrecht derartig beschränkt, so tut man schon besser, gleich einen Schritt weiter zu gehen und überhaupt kein Eigentum zu gewähren, statt dessen die Wohnungen zu vermieten, die Mieter aber so zu stellen, daß sie die Vorzüge der Bewohner eigener Häuser haben. Auf diesen Standpunkt haben sich die Baugenossenschaften gestellt, welche

auf dem Boden des gemeinschaftlichen Eigentums

stehen. Diese zweite Richtung, der auch die Jenaer Baugenossenschaft angehört, hat in den letzten Jahren immer mehr Anerkennung gefunden und ist zur vorherrschenden geworden.

Diese Art der Baugenossenschaften, die im folgenden ausschließlich behandelt werden, hat m. E. das Übel an der Wurzel gefaßt. Denn während die privaten Häuser und Bauländereien heutzutage vielfach zu Handels- und Spekulationsobjekten geworden sind, und die Händler ein Haus nicht kaufen, um es zu bewohnen, sondern um es morgen zu verkaufen und daran zu gewinnen, entzieht die Baugenossenschaft den gekauften Grund und Boden und die darauf gebauten Häuser dauernd dem Handel und verhindert so ein Teurerwerden des Wohnens für ihre Mieter. Sie verkauft nicht, sondern sie vermietet nur. Die Mitglieder werden nicht Eigentümer, sondern sind als Glieder der Genossenschaft Miteigentümer der Wohnungen. Aber das Mietsrecht ist so, daß sich die Bewohner ebenso wohl, in mancher Beziehung sogar noch besser fühlen können als die Hauseigner. Worin besteht

das bessere Mietsrecht?

Die Mitglieder der Baugenossenschaft, welche Wohnungen von ihr gemietet haben, haben ein

unkündbares und vererbliches Wohnungsrecht.

Welche Unkosten werden jetzt durch das ewige Umziehen verursacht, welche Unsicherheit wird über die Familie gebracht, wenn bei jedem Monats- und Quartalswechsel eine Mietssteigerung oder Kündigung droht! Welcher Wohlstand wird durch die fortgesetzten Kündigungen zerstört! Nicht mit Unrecht sagt der Volksmund: Dreimal umgezogen ist soviel wie einmal abgebrannt! Die Mitglieder der Genossenschaft sind gegen diese beständige Zieherei, die nur dem Transportgewerbe zu gute kommt, gesichert, vorausgesetzt natürlich, daß sie ihren Verpflichtungen als Mieter und Genossen nachkommen. Das bedeutet schon an sich eine große Ersparnis und einen wirtschaftlichen Vorteil, und die vermehrte Seßhaftigkeit gibt der Familie das beglückende Gefühl, wieder ein Heim zu besitzen, das ihr nicht plötzlich genommen werden kann, auch nicht im Falle des Todes des Familienvaters. Denn sein Mitgliedsrecht ist vererblich und das Wohnungsrecht

geht an die hinterbliebene Ehegattin über, falls sie innerhalb sechs Wochen die Erklärung abgibt, daß sie in die Rechte und Pflichten ihres verstorbenen Ehegatten eintreten wolle. Während die Baugenossenschaft nicht kündigen darf, ist

der Mieter berechtigt, zu kündigen.

Er hat also völlige Bewegungsfreiheit und damit einen nicht zu unterschätzenden Vorteil selbst gegenüber den Beamten und Arbeitern, die Hausbesitzer sind und sich damit festgelegt haben und leicht in eine prekäre Lage kommen, falls sie ihre Stellung aufgeben wollen oder müssen.

Zu diesen Vorzügen kommt noch, daß die Baugenossenschaft im allgemeinen

die Mieten nicht steigert.

Es soll dies nur geschehen, wenn das Interesse der Gesamtheit es verlangt, und eine Verwaltung wird sich nur dann dazu entschließen, wenn es absolut notwendig ist.

Die niedrigen Mieten

sind also dauernd ein Vorteil des Baugenossenschaftlers. Die Erfahrung hat gelehrt, daß die Mieten in den Baugenossenschaftshäusern durchweg 30—50 % niedriger sind als die Mieten für Wohnungen derselben Qualität in denselben Städten. In Jena kann man sagen, daß die Wohnungen, welche die Baugenossenschaft für 120—200 M. anbietet, von anderer Seite nur zum Preise von 200—360 M. zu haben sind.

Dabei ist es das Bestreben der Baugenossenschaften,

gesunde und gute Wohnungen

zu bauen. Die Bedürfnisse der Mieter werden aufs sorgfältigste von den Bauausschüssen und Vorständen ausgekundschaftet und bei den Bauplänen berücksichtigt. Daß die Anlage der Wohnungen den gesundheitlichen Forderungen angepaßt wird und hygienische Einrichtungen nach Möglichkeit getroffen werden, ist selbstverständlich, aber doch bedeutungsvoll, weil es erzieherisch auf die Hausbesitzer wirkt. So ist z. B. aus manchen Städten bekannt,

daß ganze Stadtteile Balkons erhielten, weil die Baugenossenschaft mit ihrer Anbringung vorangegangen war.

Vorbildlich haben die Genossenschaften auch dadurch gewirkt, daß sie den Grund und Boden nicht bis zur letzten gesetzlich zulässigen Grenze für die Bebauung ausgenutzt haben, sondern auch der Sonne Zutritt lassen und für freie Plätze, Spielplätze für die Kinder, Anlagen ꝛc. sorgen. In Jena überläßt die Baugenossenschaft den Mietern sogar ein nicht unbeträchtliches Stück

Gartenland

für eine Jahresmiete von 3 M.

Notwendig sind die Baugenossenschaften schon allein aus dem Grunde, weil sich die Hausbesitzer vielfach

kinderreiche Familien

fern halten. Eltern mit 4 oder mehr Kindern sind nicht gern gesehene Mieter und haben oft große Schwierigkeiten, ihre Wohnung zu behalten oder eine neue zu finden. Solche Eltern müssen sich fast wie Verbrecher vorkommen und doch haben Staat und Gesellschaft das größte Interesse daran, daß sie ihre Kinderschar unter günstigen Lebens- und Wohnungsbedingungen aufziehen.

Ob Ein- oder Zweifamilienhäuser oder große Etagenhäuser gebaut werden sollen, worüber jetzt viel gestritten wird, kann hier nicht entschieden werden. M. E. ist dies keine prinzipielle Frage, sondern eine, die von den lokalen Verhältnissen abhängig ist und der praktischen Erwägung überlassen werden muß. Kleine Wohnhäuser kann man nur dann bauen, wenn das Land noch mäßig im Preis steht und das Bauen nicht sehr teuer wird. Andernfalls werden die Mieten zu hoch. Ob sie jeweils an einem Ort möglich sind, das entscheiden am besten die rechnenden Köpfe der Ausschüsse und Vorstände. Diese werden sicherlich, soweit möglich, beiden Wünschen gerecht werden und kleine Wohnhäuser bauen für diejenigen, welche für die Miete einen höheren Betrag anlegen können, und Etagen-

häuser für die, denen besonders daran gelegen ist, billig zu wohnen.

Die Baugenossenschaft bietet also ein dauerndes, unkündbares, vererbliches Wohnungsrecht und doch völlige Bewegungsfreiheit und gewährt gute und gesunde Wohnungen gegen niedrige Mieten.

Welche Verpflichtungen dagegen übernimmt der Genosse? Offenbar sehr geringe. Er hat einen Geschäftsanteil von 300 M. zu übernehmen, kann diesen aber in wöchentlichen Raten von mindestens 0,30 M. einzahlen, und der angesammelte Betrag wird ihm auch noch verzinst, in Jena mit 3 %. Für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft haftet er außerdem mit demselben Betrag. Er kann außer dem ersten noch vier weitere Geschäftsanteile nehmen. Je mehr Anteile jeder Genosse im Laufe der Zeit nimmt, desto leistungsfähiger wird die Genossenschaft.

Denn die Geschäftsanteile sind das eigene Kapital der Genossenschaft und bilden die Grundlage fürs Ganze. Wer bauen will — das gilt auch für eine Genossenschaft — muß selbst etwas Geld haben. Man rechnet im allgemeinen, daß der solide Bauunternehmer mindestens 15—20 % eigenes Geld haben sollte. Wenn die Jenaer Baugenossenschaft in den letzten drei Jahren nicht gebaut hat, so lag das nicht zum geringsten Teil daran, daß der Zustrom von neuen Mitgliedern aufgehört hatte und die eigne Kapitalbildung stockte. Die Vorstände können keinen Kredit für Neubauten suchen, wenn nicht wenigstens ein kleiner eigner Fonds vorhanden ist.

Die Geldbeschaffung

ist überhaupt eine der größten Sorgen für jeden Vorstand einer Baugenossenschaft, weil es sich um so große Summen handelt. In den ersten zehn Jahren hat die Jenaer Baugenossenschaft

136 Wohnungen

in neun Häusern im Werte von 445000 M. (inkl. Grund und Boden) gebaut. Wenn wir annehmen, daß infolge des Mit-

gliederzuwachses rascher gebaut wird und etwa in den nächsten 3—5 Jahren wieder 136 Kleinwohnungen zum Durchschnittspreise von etwa 3600 M. errichtet werden, so gehören dazu 500000 M. Davon müßten 15—20% = 75—100000 M. in Geschäftsanteilen aufgebracht werden. 75—100000 M. in 3—5 Jahren aufzubringen, stellt gewiß keine Unmöglichkeit für die Jenaer Arbeiterschaft und die Freunde der Wohnungsreform dar und sollte gelingen, falls jeder seine Pflicht und sein Interesse an der Wohnungsreform erkennt und betätigt.

Je rascher diese 75—100000 M. zusammenfließen, desto intensiver und nachhaltiger kann die Bautätigkeit der Genossenschaft vor sich gehen. Und davon würden nicht nur die Mieter der Baugenossenschaft, sondern die ganze mietende Bevölkerung Nutzen haben, denn

136 neue Kleinwohnungen

in den nächsten 3—5 Jahren würden preisregulierend für den ganzen Jenaer Wohnungsmarkt wirken. Je größer das Angebot, desto billiger die Wohnungen. Klage man also nicht nur über die teuren Wohnungen, sondern lege praktisch Hand an zur Besserung der Verhältnisse. Jeder, der wöchentlich mindestens 30 Pfennige (also jährlich 15,60 M.) übrig hat und sparen kann, tue in seinem eigenen wie im Interesse der Gesamtheit den Schritt und melde sich baldigst als Mitglied der Baugenossenschaft an*). Jeder, auch der zuletzt beigetretene Genosse, sofern er nur mindestens ein halbes Jahr Mitglied ist, kann sich um freistehende Wohnungen bewerben und hat dieselben Rechte wie ältere Mitglieder.

---

*) Der § 4 des Statuts der Jenaer Baugenossenschaft lautet: Der Geschäftsanteil eines jeden Genossen wird auf 300 M. festgesetzt. Ein Genosse darf nicht mehr als 5 Anteile erwerben.

Der Geschäftsanteil kann im Ganzen oder in Raten eingezahlt werden. In letzterem Falle verpflichtet sich der Genosse zur Leistung eines von ihm selbst zu bestimmenden wöchentlichen Betrages. Diese Selbsteinschätzung soll den besonderen wirtschaftlichen Verhältnissen des Genossen entsprechen; doch muß die geringste Teilzahlung mindestens 30 Pfennig pro Woche betragen.

Ein Arbeiter zahlte für seine Wohnung 240 M.; er wurde Mitglied der Jenaer Baugenossenschaft und hatte das Glück, nach $1^1/_4$ Jahr eine Wohnung der Baugenossenschaft von derselben Größe wie seine bisherige zu erhalten; obwohl sie besser ausgestattet war, brauchte er für sie nur eine Miete von 145 M. zu zahlen, sparte also jährlich 95 M. Auf seinen Geschäftsanteil zahlte er wöchentlich 0,50 M. ein, das machte im Jahr 26 M. Diese jährlichen Einzahlungen bilden sein Guthaben, das er mit 3 % verzinst erhält und ihm wieder zurückgezahlt wird, wenn er aus der Genossenschaft austreten will. Letzteres wird er natürlich, solange er in Jena bleibt, nicht tun, denn er hat eingesehen, daß sein Geld nirgends bessere Früchte bringt als bei der Baugenossenschaft, daß seine Ersparnisse wachsen, seine Familie nicht hin- und herzuziehen braucht, seine Häuslichkeit in bessere Ordnung gekommen ist und sein und seiner Angehörigen Wohlbefinden sich erhöht hat.

Gehe hin und tue desgleichen!

Ist aus den Geschäftsanteilen ein Grundstock vorhanden, so entsteht für die Vorstände der Baugenossenschaften die Frage: Woher sie das übrige Geld zum Bauen nehmen sollen? Die Jenaer Baugenossenschaft hat das Glück gehabt, daß eine Anzahl Mitglieder ihr beigetreten sind, die Geschäftsanteile übernommen haben, ohne auf eine Wohnung Anspruch zu erheben. Einige haben sogar ein übriges getan und ihr zum Beginn gleichsam als Nestei größere Summen als Darlehn zu billigem Zinsfuß gegeben. Die meisten wohlhabenden Bürger Jenas, auch z. B. die meisten Professoren sind bisher noch keine Mitglieder der Baugenossenschaft, haben vielmehr zugesehen, wie andere Leute tateten und Opfer brachten. Hoffentlich betätigt die Jenaer wohlhabende Bevölkerung ihr Interesse an guten Wohnungsverhältnissen ihrer minderbegüterten Mitbürger in Zukunft noch mehr dadurch, daß sie dividendenberechtigte Geschäftsanteile à 300 M. übernimmt. Jena darf nicht in den Ruf kommen, daß es unter den Mittelstädten Deutschlands die

vornehmsten und prächtigsten öffentlichen Gebäude, wie das Volkshaus mit seinen einzigartigen Versammlungsräumen und der Lesehalle, die neue Volksbadeanstalt, das neue Universitätsgebäude und zahlreiche Institute besitzt, daß aber der größte Teil seiner Einwohnerschaft in engen und ungenügenden, dazu teuren Wohnungen haust. Für die Wohnungsreform haben bisher glücklicherweise Angehörige aller Parteirichtungen Interesse und Verständnis gezeigt. Ein Zusammenwirken aller Volksschichten auf genossenschaftlichem Boden kann für die Gestaltung der Wohnungsverhältnisse der unbemittelten Mieter die schönsten und besten Früchte bringen. Hic Rhodus, hic salta!

Die Haupt-Gelddarleiherin war bisher und wird es in vermehrtem Maße hoffentlich auch in Zukunft sein: die Thüringer Landesversicherungsanstalt. Das Invaliden-Versicherungsgesetz enthält im § 164 die wichtige Bestimmung, daß die Versicherungsanstalten die Hälfte ihres Vermögens in Unternehmungen anlegen dürfen, die ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu gute kommen. Auf Grund dieser Bestimmung haben die 31 deutschen Versicherungsanstalten bis Ende 1906 za. 160 Millionen Mark für Arbeiterwohnungen hergeliehen, natürlich nicht nur an Baugenossenschaften. Die Thüringer Landesversicherungsanstalt hat bisher $3^1/_2$ Millionen für diese Zwecke ausgeliehen, darunter 640 000 M. an Baugenossenschaften m. b. H. (bereits getilgt bis auf 523 000 M.). Da das Gesamtvermögen der Thüringer Landesversicherungsanstalt 32 Millionen Mark beträgt, so könnte und müßte sie bedeutend mehr für den Bau von Arbeiterwohnungen tun. Sie möchte dies offenbar auch recht gern, denn sie klagt in ihrem Jahresbericht von 1906, daß die meisten Baugenossenschaften Thüringens nicht sehr leistungsfähig seien. Falls aber die Landesversicherungsanstalt dem Bau von Kleinwohnungen nachdrücklich Vorschub leisten will, darf sie sich nicht darauf beschränken, die Häuser der Baugenossenschaft nur bis zu 60 % des Wertes zu beleihen. Andere Versicherungsanstalten sind längst darüber hinausgegangen und auch die Thüringische sollte es tun.

Der Kaufpreis der bisher bebauten Grundstücke und der Bauwert der bisher errichteten Häuser der Jenaer Baugenossenschaft betrugen 447 000 M.; darauf hat die Thüringische Landesversicherungsanstalt geliehen und als erste Hypothek eingetragen: 247 000 M. = 56 %. 56 % des Bau- und Grundstückswerts als erste Hypothek, noch dazu jährlich mit 1 % zu amortisieren, wird man auch von jeder anderen kapitalkräftigen Seite erhalten. Das einzige, gewiß hochzuschätzende Entgegenkommen seitens der Thüringischen Landesversicherungsanstalt besteht also darin, daß sie das Geld zu dem niedrigen Zins von nur 3 % gewährt. Man muß es bewundern, daß die Jenaer Baugenossenschaft den Rest von 200 000 M. aus anderen, zum Teil eignen, zum Teil aus den Mitteln von Privatleuten aufgebracht hat, ohne eine zweite Hypothek eintragen zu müssen. Ob aber auch in Zukunft so hohe Summen von privaten Gönnern angeboten werden, ist mehr als zweifelhaft. Eine Folge der niedrigen Beleihungsgrenze der Thüringischen Landesversicherungsanstalt war, daß die Jenaer Baugenossenschaft für ihre Bauten mehr eigenes Geld aufbringen mußte, als kaufmännisch nötig war, nämlich rund 108 000 M. = 24,1 % des Wertes ihrer Bau-Unternehmungen, d. h. ihr gesamtes Geschäftsanteilkonto. So blieben ihr keine flüssigen Mittel zum Weiterbauen, trotz guten Willens und einer einsichtigen und tüchtigen Verwaltung.

Da die Baugenossenschaft infolge der Tilgungsverpflichtung bereits 12 400 M. zurückgezahlt hat, so schuldete sie der Landesversicherungsanstalt am 30. Septbr. 1907 nur noch 234 600 M. = 52,4 % des Bau- und Grundstückswertes. Abgeschrieben hat sie bisher 15 370 M., ihre Reservefonds betragen 14 857 M. Im ganzen hat sie also bisher 42 630 M. gespart. Trotz glänzender Vermögensverhältnisse, deren innerer Wert noch durch Geschenke im Betrage von 15 000 M. für Wegebauten (Ernst Abbe-Fonds) erhöht ist*), war die Jenaer Baugenossenschaft

*) Wie sehr der heutige Wert den Buchwert übersteigt, geht daraus hervor, daß die verpflichteten Ortstaxatoren Jenas den bebauten Grundbesitz der Jenaer Baugenossenschaft am 23. Febr. 1908 auf 536 130 M. taxiert haben.

infolge der m. E. falschen Beleihungspolitik der Thüringischen Landesversicherungsanstalt die letzten drei Jahre völlig lahmgelegt. Erst jetzt, nachdem durch neuen Mitgliederzustrom sich wieder flüssige Mittel bilden, hat die Baugenossenschaft beschlossen, ihre Bautätigkeit im Frühjahr 1908 mit der Errichtung eines Hauses mit 16 Wohnungen auf ihrem glücklicherweise noch reichlich vorhandenen Grund und Boden wieder aufzunehmen. Die Bautätigkeit wird aber nicht den für Jena absolut notwendigen Umfang erreichen können, wenn nicht die Landesversicherungsanstalt die Beleihungsgrenze beträchtlich, bis zu 80 % oder mindestens 75 % heraufsetzt. Nur so kann sie selbst den ihr durch § 164 des Inval.-Ges. nahegelegten Aufgaben gerecht werden, während sie bisher den Hauptteil ihrer Kapitalien (nämlich 19½ Millionen Mark nach Abzug der getilgten Summen) an Städte und Gemeinden, darunter über 1½ Millionen Mark an die Stadt Jena als Darlehen gegeben hat. Statt daß die Städte die Baugenossenschaften durch Baudarlehen unterstützen, schnappen sie ihnen das Geld der Versicherungsanstalten weg, sodaß die Baugenossenschaften darben müssen und ihre dringenden Aufgaben nicht erfüllen können. Hier möglichst bald Wandel zu schaffen, ist eine der eiligsten Angelegenheiten der Landes-Versicherungsanstalt, wenn nicht die schleunige Beschaffung von guten und billigen Kleinwohnungen in Thüringen unterbunden werden soll. Der Gesundheitszustand der arbeitenden Bevölkerung hängt aber in solchem Maße von hygienisch einwandfreien Wohnungen ab, daß an deren Beschaffung die Landes-Versicherungsanstalt dasselbe Interesse hat wie die Versicherten*).

---

*) In dieser Beziehung sind die Erfahrungen über die Abnahme der Schwindsuchts-Sterblichkeit in England und Wales lehrreich. Während im Jahre 1850 von je 10000 Menschen 27,3 an der Schwindsucht starben, betrug die Sterblichkeitsziffer 1906 nur noch 11,5 pro 10000. Besonders seit 1878 ist die Kurve stark fallend. Die internationale Monatsschrift „Tuberculosis“ März 1908 bemerkt dazu: „Auf die Verminderung der Sterblichkeit scheinen die allgemeinen hygienischen Maßnahmen (Gesetz betr. die öffentliche Gesundheit, 1875), vor allem aber die Wohnungsfürsorge

Auch die Berufsgenossenschaften sollten Gebrauch machen von dem Recht, das ihnen § 110 des Gewerbe-Unfallversicherungsgesetzes gibt, nämlich mit Genehmigung des Reichsversicherungsamts einen Teil ihres Vermögens „für solche Veranstaltungen anzulegen, welche ausschließlich oder überwiegend der versicherungspflichtigen Bevölkerung zu gute kommen". Für Jena würde besonders die Berufsgenossenschaft für Feinmechanik in Betracht kommen. Die Baugenossenschaften würden sich ein Verdienst erwerben, wenn sie durch häufige Anträge die bislang in dieser Beziehung noch spröden Berufsgenossenschaften von der Notwendigkeit einer solchen Anlage überzeugten.

Die Orts- und Betriebskrankenkassen sind gleichfalls an gesunden Wohnungen stark interessiert und sollten ihre oft nicht unerheblichen Reservefonds wenigstens zum Teil lieber den Baugenossenschaften als den Sparkassen und Gemeinden als Darlehen zur Verfügung stellen. Auch die Kapitalien der Gewerkschaften und Gewerkvereine, die schon jetzt vielfach hypothekarisch angelegt werden, könnten die Bautätigkeit der Genossenschaften kräftig befruchten, denn die Intensivität des Bauens bei diesen leidet meistens darunter, daß es ihnen schwer fällt, die Differenz zwischen der Beleihungsgrenze der Landesversicherungsanstalten und ihrem eigenen Geld aufzubringen. Da können Krankenkassen, Arbeiterberufsvereine ꝛc. mit ihren Summen die Lücken ausfüllen und mit verhältnismäßig geringen Mitteln vieles zur wirtschaftlichen Hebung der Lage ihrer Mitglieder beitragen. Auch die Konsumvereine, welche bisher nur selten durch eigenes Bauen der Wohnungsnot entgegentreten, müssen sich überlegen, wie sie mit den Baugenossenschaften Hand in Hand arbeiten können. Es muß immer mehr systematisch darauf gesehen werden, daß die Gelder, die größten Teils aus Arbeiterkreisen stammen, diesen wieder zu gute kommen, und

---

(Gesetz betr. die Wohnungen der arbeitenden Klassen, 1890) einen größeren Einfluß gehabt zu haben als die speziellen Maßregeln gegen die Tuberkulose (Einführung der Anzeige Tuberkulöser und Errichtung von Heilstätten), welche überhaupt erst mit dem Jahre 1899 in Wirksamkeit getreten sind."

falls sie angelegt werden müssen, besonders für den Kleinwohnungsbau Verwendung finden. Dann wird sich noch manche Quelle öffnen und das Tempo des Bauens sehr beschleunigt werden können.

Daß die Gemeinden eine hohe Aufgabe gegenüber der Wohnungsnot haben, ist leider noch nicht überall erkannt. Von der Stadt Jena muß anerkannt werden, daß sie der Baugenossenschaft gegenüber stets ein wohlwollendes Verhalten an den Tag gelegt hat — aber darüber hinaus hat sie erst wenig für die Wohnungsreform getan. Zwar ist seit dem 1. Jan. 1908 eine Wertzuwachssteuer eingeführt; sie dient aber, wie sie jetzt ist, nur dazu, der Stadt Mittel zur Deckung ihrer laufenden Ausgaben zu beschaffen. Insofern ist sie eine gute Steuer, weil sie den Steuerpflichtigen in einem Augenblick trifft, in dem er Gewinne realisiert. Auch ist sie eine gerechte Steuer, weil der Wertzuwachs nicht der Tätigkeit des einzelnen, sondern den Wirkungen allgemeiner Verhältnisse seine Entstehung verdankt. Aber eine soziale und für die Wohnungsreform in Frage kommende Bedeutung würde sie erst dann gewinnen, wenn ihre Erträge zu einem Fonds angesammelt würden, aus dem die Stadt Ländereien kaufte oder Darlehen für den Kleinwohnungsbau gewährte. Auch die s. Z. von der Baugenossenschaft beantragte Wohnungsenquete hat bisher nicht stattgefunden, ebensowenig wie bisher ein Wohnungsinspektor angestellt ist, der hineinzuleuchten hätte in die Wohnungszustände und Stadt und Bürgerschaft aus dem „Gehenlassen wie's geht" aufjagte, auch event. gesundheitsschädliche Wohnungen schlösse.

Vor allen Dingen müßte gegen die in Jena ganz besonders schlimme Überfüllung der Wohnungen, eine Folge des üblichen Abvermietens und Einlogiererwesens und sicherlich zum Teil eine Ursache der sehr verbreiteten Tuberkulose, durch irgend eine praktische Maßregel gewirkt werden. Die Baugenossenschaft untersagt ihren Mietern das Abvermieten, mit Recht, denn die Arbeiterwohnung ist für die Familie klein genug, als daß noch Raum für Schlafgänger und Einlogierer bliebe. Aber wohin

sollen die alleinstehenden Personen ziehen? Wenn die Baugenossenschaft sie nicht nimmt, werden sie um so mehr die übrigen Wohnungen überfüllen. Deshalb ist es eine Aufgabe der Stadt, vielleicht unter Assistenz der Baugenossenschaft ein Haus für alleinstehende Personen zu errichten. Ledigenhäuser in großem Stil gibt es ja bereits in vielen Städten.

Daß die Stadt auch zinsfreie Darlehen an die Baugenossenschaft gebe, wie kürzlich bei der Etatberatung im Jenaer Gemeinderat gefordert wurde, halte ich nicht für richtig. Die Städte, welche selbst eine Million nach der andern anleihen müssen, sind garnicht in der Lage, große Summen zinslos wegzugeben. Aber abgesehen davon, ist mit Nachdruck darauf hinzuweisen, daß Baugenossenschaften keine Wohltätigkeitseinrichtungen sind, die an arme Leute Wohnungen zum halben Preis geben wollen und deshalb auf Geschenke oder versteckte Geschenke angewiesen sind. Vielmehr sind sie wirtschaftliche Unternehmungen — wenn auch getragen und gefördert vom sozialen Idealismus — die für die Wohnungsreform wirken und mit dem Bauunternehmertum in eine ernstliche, gegenseitig anspornende Konkurrenz treten sollen, dies aber nur können, wenn sie nicht auf charitativer Grundlage beruhen, sondern nach den Gesetzen wirtschaftlicher Rentabilität verwaltet werden. Dies zu betonen, gibt die Geschichte des Genossenschaftswesens reichlich Veranlassung. Die künstlich aufgepeppelten Genossenschaften sind größtenteils wieder verschwunden, dagegen konnten die auf wirklicher Selbsthilfe beruhenden, die sich durcharbeiten mußten, ein Muster werden und sich auch gegen mißgünstige Strömungen behaupten.

Die Städte können aber in anderer Weise, besonders durch Überlassung von Baugelände zum Selbstkostenpreis den Baugenossenschaften in der Erreichung ihrer Ziele behilflich sein. Jena hat dies unter sehr entgegenkommenden Zahlungsbedingungen getan. Dies dürfte für die Baugenossenschaft von größerem Wert sein, als etwa die Einführung des Erbbaurechts; denn das Erbbaurecht hat schwere Nachteile für die Genossenschaften im Gefolge. Einmal hat es den Nachteil, daß diese gezwungen sind,

nach einer bestimmten, vertragsmäßig festgesetzten Zeit, die 99 Jahre nicht überschreiten soll, den Grund und Boden und die darauf errichteten Häuser wieder an die Stadt abzutreten. Das muß jeder Baugenossenschaft widerstreben, da sie doch ihren Kollektivbesitz dauernd vermehren und dadurch einflußreich werden will. Sodann aber ist die Baugenossenschaft in hohem Maße auf Kredit angewiesen. Wer aber auf Kredit angewiesen ist, muß darauf sehen, daß seine Vermögensverhältnisse klar und durchsichtig sind. Die Vermögensverhältnisse sind aber nicht durchsichtig, wenn ein Teil des Grund und Bodens und der Häuser im Eigentum stehen, ein anderer Teil aber nur im Erbbaurecht besessen wird, dessen Geldwert in einem bestimmten Zeitpunkt schwer bestimmbar ist.

Dazu kommt, daß man auf die im Erbbaurecht errichteten Häuser z. Z. überhaupt schlecht Geld erhält, da die Hypothekenbanken und andere Geldgeber auf dies Rechtsinstitut nicht eingerichtet sind und auch das Reichsversicherungsamt bedauerlicherweise Hypotheken auf Erbbaurecht für nicht mündelsicher erklärt hat, weshalb die Landesversicherungsanstalten nur sehr ungern Geld darauf geben. So ist es nicht zu verwundern, daß z. B die Baugenossenschaft Wilhelmshaven Land in Erbbaurecht erhielt, aber nirgends einen Kreditgeber fand, der das Geld zum Bauen gab. Deshalb hat die Stadt Frankfurt a. M. den Baulustigen nicht nur das Land in Erbbaurecht gegeben, sondern auch noch das Baugeld geliehen. Ob aber das, was das reiche Frankfurt a. M. kann, auch Jena können wird, ist mir sehr zweifelhaft bei den großen Aufgaben und kostspieligen Projekten, die dieser Stadt bevorstehen.

Deshalb kann man nur erwarten, daß Jena städtisches Land, das es glücklicherweise viel besitzt, wie bisher unter günstigen Bedingungen an die Baugenossenschaft abgibt. Die Stadt kann dies ohne Bedenken tun, weil das Land bei der Genossenschaft in Kollektivbesitz und vor der privaten Ausnutzung dauernd bewahrt bleibt und nach den Gesichtspunkten des öffentlichen Wohls verwaltet wird.

Aus diesen Gründen bin ich der Meinung, daß die Baugenossenschaft auf die Einführung des Erbbaurechts nicht dringen sollte, solange sie noch Land zu annehmbaren Preisen erhalten kann. Sollte dies aber auch in Jena einmal nicht mehr möglich sein, so muß sie allerdings die Nachteile in Kauf nehmen und versuchen, Land mit Erbbaurecht von der Stadt zu erhalten.

Man hat nun bei der Erörterung der Wohnungsfrage in Jena der Meinung Ausdruck gegeben, auch gelegentlich in Eingesandts in der Presse: Wenn den Baugenossenschaften noch manche Schwierigkeiten entgegenstehen und sie vorläufig noch nicht dem Bedürfnis entsprechend ausreichend zu bauen vermögen, sind da nicht die Arbeitgeber verpflichtet, für die Arbeitskräfte, die sie heranziehen, Wohnungen zu liefern? Und man hat mit aller Deutlichkeit auf die Firma Carl Zeiß hingewiesen, die ihr Werk durch den Bau von Arbeiterwohnungen krönen möchte.

In der Tat haben viele Arbeitgeber, Aktiengesellschaften und Großfabrikanten, Wohnungen in großem Maßstab gebaut; ganze Fabrikdörfer und Arbeiterkolonien, im Eigentum des Arbeitgebers stehend, sind so entstanden. Es ist sogar Vorzügliches geleistet, besonders in den letzten $1\frac{1}{2}$ Jahrzehnten sind von den Arbeitgebern Wohnungen errichtet, die in Güte und Ausstattung, technisch und hygienisch das Maß des absolut Notwendigen und Hergebrachten überschreiten.

Es haben sich aber in der Praxis die ernstesten Bedenken dafür ergeben, daß das Arbeitsverhältnis mit dem Wohnungsverhältnis, der Arbeitsvertrag mit dem Mietsvertrag verquickt wird. Man kann es dem Arbeitgeber, der Wohnungen für seine Arbeiter baut, nicht übel nehmen, wenn er verlangt, daß deren Bewohner nun auch wirklich seine Arbeiter seien, und so finden wir in den meisten Mietsverträgen dieser Art die Bestimmung:

„Mit dem Tage, an welchem Mieter aus dem Arbeitsverhältnis austritt, hat die Räumung der Wohnung stattzufinden." Oder

„Die Kündigung des Arbeitsverhältnisses schließt auch die Kündigung der Wohnung in sich und ist in diesem Fall mit

dem Tage des Austritts auch die Wohnung zu räumen. Im Falle der Auflösung des Arbeitsverhältnisses durch sofortige Entlassung hat die Räumung der Wohnung binnen drei Tagen zu erfolgen."

So verständlich diese Bestimmungen vom Standpunkt des Arbeitgebers sein mögen, so verhängnisvoll sind sie jedoch für die Arbeiter. Denn in demselben Moment, in dem der Arbeiter seine Stellung verliert, und unter Umständen arbeitslos wird, werden er und seine Familie auch obdachlos. Zur Suche nach einer neuen Arbeitsstellung gesellt sich die Sorge um eine neue Wohnung, deren Beschaffung für den Arbeitslosen noch besonders erschwert ist, weil der Hausbesitzer die Nichtbezahlung der Miete fürchtet.

Auch für die erwachsenen Familienangehörigen finden sich in diesen Mietsverträgen strenge Bestimmungen, daß sie nur dann in den Häusern wohnen dürfen, wenn sie auch in der Fabrik arbeiten. Arbeiten sie anderswo, so müssen sie ausziehen. Auch sonst haben sich in diesen Fabrikdörfern vielfach Abhängigkeitsverhältnisse entwickelt, die sich sehr nachteilig für alle Bestrebungen der Arbeiter auf Besserstellung ihrer Lage erwiesen haben.

Deshalb hat auch Professor Abbe, als vor etwa zwölf Jahren die Anregung an ihn erging, er möge doch für die Arbeiter der Firma Carl Zeiß Häuser bauen, sich nach reiflicher Überlegung dagegen erklärt. Er, der das ganze Arbeitsverhältnis unter höheren sittlichen und sozialen Gesichtspunkten betrachtete, wollte die Hand nicht dazu bieten, daß sich in Jena auch nur entfernt ähnliche Zustände entwickelten, und lehnte es ab, die Wohnungsfrage durch das Trugbild der Fabrikwohnungen zu lösen.

Professor Abbe hat die Arbeiterschaft deshalb damals auf den Weg der Selbsthilfe gewiesen und die Anregung zur Gründung der Baugenossenschaft gegeben, die er auch kräftig unterstützt hat, ebenso wie die Firma Carl Zeiß. An diesem Standpunkt Abbe's wollen wir, glaube ich, auch in Zukunft festhalten. Wenn wir auch alle das Vertrauen zur Firma Carl Zeiß haben, daß sie

das Mietsverhältnis nicht in unbilliger Weise gegen die Arbeiter ausnützen werde, so darf doch gerade sie wegen ihrer vorbildlichen Aufgabe keine Einrichtungen treffen, die grundsätzlich anfechtbar sind.

Wenn also m. E. die Arbeitgeber unter normalen Verhältnissen nicht die Aufgabe haben sollen, Wohnungen für ihre Arbeiter zu bauen, so bleibt doch auch für sie die moralische Pflicht bestehen, die Bestrebungen auf Wohnungsvermehrung und -Verbesserung finanziell zu unterstützen. In Jena sollten sie die Baugenossenschaft durch Entnahme von Geschäftsanteilen oder Gewährung von Darlehen unterstützen. Ich bitte, bei Arbeitgebern aber nicht nur an die Firma Carl Zeiß zu denken, die allein zu kennen und zu nennen man sich in Jena etwas zu sehr gewöhnt hat, sondern auch an andere Arbeitgeber, die hier Fabriken und Werkstätten beträchtlichen Umfangs haben.

* * *

Zum Schluß lassen Sie uns zum Ausgangspunkt zurückkehren und der Pioniere von Rochdale gedenken.

Der Stein, den sie ins Rollen gebracht haben, ist zur Lawine geworden mit beständig vorwärtsstrebender Kraft. Sie haben ein neues Prinzip von umgestaltender Kraft, das Genossenschaftsprinzip, in unser Wirtschaftsleben eingeführt. Konsumvereine und Baugenossenschaften bieten ihren Mitgliedern viele augenblicklichen Vorteile: die Konsumvereine, indem sie ihnen gute Waren liefern und am Ende des Geschäftsjahres die Dividende bescheeren; die Baugenossenschaften, indem sie ihnen gute und billige Wohnungen bieten. Aber über diese augenblicklichen Vorteile hinaus haben sie eine tiefer- und weitergehende Bedeutung für die zukünftige Entwicklung unseres sozialen Lebens:

Es bilden sich in der Form des städtischen Eigentums an Grund und Boden, in der Form des genossenschaftlichen Besitzes und in den gewaltig sich ansammelnden Kapitalien der Landesversicherungsanstalten große von Jahr zu Jahr wachsende Vermögensobjekte und Häuserkomplexe, die nicht der kapitalistischen

Ausnutzung und der privaten Profitsucht unterliegen, sondern als Eigentum einer großen Gemeinschaft lediglich zum Besten der Allgemeinheit Verwendung finden und verwaltet werden. Unter der Decke des alten Rechts wird langsam ein neues Recht geboren, das die Gesamtheit als Herrin des Bodens betrachtet. Alle unsere Baugenossenschaften sind bis jetzt noch „junge Kinder mit geringen Kräften." Wenn wir aber alle in konsequenter Weise die Summen, die der Masse tagtäglich durch die Finger rinnen, in genossenschaftliche Sammelbecken einmünden lassen, dann können sie bald wachsen und stark werden. Den Konsum an Kleinwohnungen rein privat-wirtschaftlich durch einzelne Bauunternehmer decken zu lassen, war die Regel der Vergangenheit und ist in der Hauptsache die Regel der Gegenwart; wie weit diese Regel in Zukunft durch eine genossenschaftliche Darbietung der Wohnungen ersetzt werden kann, das hängt zum guten Stück davon ab, mit welcher Willensenergie und Tatkraft jeder einzelne von uns die Baugenossenschaften unterstützt.

In den Geschäftsberichten der Baugenossenschaften wird immer rühmend hervorgehoben, daß die Angehörigen der verschiedenen Stände, Bildungsschichten und Weltanschauungen mit der größten Verträglichkeit und Herzlichkeit zusammen arbeiten, und von den Rochdaler Pionieren wird lobend erzählt, daß sie alles, was Menschen trennt, insbesondere kirchliche und politische Parteiarbeit, aus dem Rahmen der Genossenschaft verbannten. Es heißt von ihnen:

„Das moralische Wunder, welches die Rochdaler Genossenschafter vollbrachten, war, daß sie es verstanden, zu debattieren, ohne sich zu erzürnen — verschiedene Meinungen zu haben, ohne sich zu trennen — sich auch von Zeit zu Zeit zu hassen, ohne von einander zu lassen."

Möge in diesem Geiste überall in Deutschland und auch in Jena Genossenschaftsarbeit getrieben werden!

Druck von Bernhard Vopelius in Jena.

Das Wohnungswesen. Bearbeitet von Dr. Rud. Eberstadt, Privatdozent an der Königlichen Friedrich-Wilhelms-Universität in Berlin. (Abdr. a. d. Handb. d. Hygiene Suppl.-Bd. IV.) Preis: 2 Mark 50 Pf.

Archiv für Rassen- und Gesellschafts-Biologie. 2. Jahrg. 2. Heft.

Das Wohnungswesen hat Eberstadt bearbeitet in einer denkbar gedrängten Form und Übersichtlichkeit, wie sie mit Aussicht auf dennoch erschöpfende Behandlung nur ein vorzüglicher Kenner der Materie liefern konnte, welcher alle hierher gehörigen Probleme klar zu überschauen vermag und das zu ihrer Erörterung erforderliche Material beherrscht. Nicht nur die Sicherheit der Beweisführung, sondern vor allem die Aufstellung von klar gezeichneten Lehren, die gewissermaßen die Wucht von Axiomen annehmen, zeugen dafür.

Rheinische Wohnungsverhältnisse und ihre Bedeutung für das Wohnungswesen in Deutschland. Nebst 17 Grundrissen deutscher Kleinwohnungsgebäude. Von Dr. Rud. Eberstadt, Privatdozent an der Königlichen Friedrich-Wilhelms-Universität in Berlin. 1903. Preis: 3 Mark.

Geh. Reg.-Rat Prof. Henrici im Zentralblatt der Bauverwaltung. Nr. 35 v. 2./5. 03.

Der äußerst sympathischen Beurteilung, welche die unter obigem Titel jüngst erschienene Schrift von Dr. Rud. Eberstadt durch R. Baumeister (Karlsruhe) auf S. 163 u. 164 d. Bl. erfahren hat, vermag ich mich in vollem Umfange anzuschließen. Ich fühle mich jedoch angeregt, auf einige Punkte der Schrift etwas näher einzugehen ... Besonders dankbar bin ich dem Verfasser für seine Erörterungen über die Bodenpreisbildung und den Beweis, den er auf S. 92 usw. dafür liefert, daß ein reichliches Angebot von zum Anbau reifem Bauland die Bodenwerte, infolge der Eingriffe der Spekulation, nicht herabdrückt, sondern steigert. ... Außerordentlich lehrreich und beherzigenswert erscheinen mir die Darlegungen des Verfassers unter III des zweiten Teiles seiner Schrift, die von der gedrängten (vielstöckigen) Bauweise handelt. ... Zum Schluß habe ich dankbar dem Verfasser die Hand zu reichen für die auf S. 102 dem Städtebau des Mittelalters dargebrachte Anerkennung.

Die wirtschaftliche Bedeutung der staatlichen und provinziellen Bodenkreditinstitute in Deutschland für den ländlichen Besitz. Von Dr. Ewald Troch. Preis: 3 Mark 50 Pf.

Die finanzielle Mitbeteiligung der Gemeinden an kulturellen Staatseinrichtungen und die Entwicklung der Gemeindeeinnahmen. Mit besonderem Bezug auf preußische Verhältnisse. Von Adolf Wagner, Prof. in Berlin. 1904. Preis: 1 Mark 50 Pf.

Kommunale Steuerfragen. Referate von Prof. Dr. A. Wagner, Geh. Regierungsrat, und Privatdozent Dr. Preuß, Stadtverordneter, erstattet der Ortsgruppe Berlin der Ges. f. Soz. Reform. Mit einer Vorbemerkung von Magistratsrat M. v. Schulz, erster Vorsitzender der Ortsgruppe Berlin. Preis: 40 Pf.

Schriften der Gesellschaft für Soziale Reform.

Herausgegeben von dem Vorstande. Bisher erschienen:

Heft 1. Die Errichtung eines Reichsarbeitsamts. Referate von Dr. Pachnicke, R.-Abg., und Dr. Frhrn. v. Berlepsch, Staatsminister. 1901. Preis: 20 Pf.

Heft 2. Die Arbeiterberufsvereine. Referate von Bassermann, R.-Abg., und Giesberts, Arbeitersekretär. 1901. Preis: 20 Pf.

Heft 3 und 4. Arbeiterschutz in Gast- und Schankwirtschaften. Referat von Prof. Dr. K. Oldenberg. Nebst einem Korreferat von Gustav Staake, Geschäftsführer der Sektion Berlin des Deutschen Kellnerbundes. 1902. Preis: 50 Pf.

Heft 5. Vereins- und Versammlungsrecht wider die Koalitionsfreiheit. Referat von Ferdinand Tönnies, Eutin. 1902. Preis: 40 Pf.

Heft 6. Die Rechtsverhältnisse im Gärtnergewerbe. Referat von M. v. Schulz, Vorsitzender des Gewerbegerichts Berlin und Franz Behrens, Geschäftsführer des Allgemeinen deutschen Gärtnervereins. 1902. Preis: 25 Pf.

Heft 7 und 8. Die Herabsetzung der Arbeitszeit für Frauen und die Erhöhung des Schutzalters für jugendliche Arbeiter in Fabriken. Referate von Dr. August Pieper-M.-Gladbach und Helene Simon-Berlin. 1903. Preis: 1 Mk.

Heft 9. Arbeiterkonsumvereine. Referate von Dr. Reinhold Riehn, Bonn und J. Giesberts, Arbeitersekretär, M.-Gladbach. 1903. Preis: 40 Pf.

Heft 10. Gesetz betr. Kinderarbeit in gewerblichen Betrieben. Vom 30. März 1903. Nebst den dazu gehörigen Bekanntmachungen des Bundesrats, den Ausführungsanweisungen der deutschen Bundesstaaten und Elsaß-Lothringens und vier Anhängen von Konrad Agahd und M. v. Schulz. Dritte wesentlich vermehrte Auflage. 1905. Preis: 3 Mark, geb. 3 Mark 60 Pf.

Heft 11. Warum betreiben wir die soziale Reform? Von Dr. Frhrn. v. Berlepsch, Staatsminister. Preis: 30 Pf.

Heft 12. Die holländischen Arbeitskammern. Von Dr. Bernhard Harms, Privatdozent in Tübingen. — Die Arbeitsräte in Frankreich. Von Prof. Raoul Jay. Preis: 60 Pf.

Heft 13. Die Organisation der Industrie- und Arbeitsräte in Belgien. Von Louis Varlez, Vorsitzender der kommunalen Hilfskasse gegen Arbeitslosigkeit in Gent und seinen Vororten. Preis: 50 Pf.

Heft 14. Die italienischen Arbeitskammern. Von Dr. Pinardi und Dr. Schiavi in Mailand. Nebst einem Anhang über die Arbeitskammern in der Schweiz und die Arbeitsräte in Frankreich. Preis: 40 Pf.

Heft 15. Kommunale Steuerfragen. Referate von Prof. Dr. A. Wagner, Geh. Reg.-Rat, und Privatdoz. Dr. Preuß, Stadtverordneter. Mit einer Vorbemerkung von Magistratsrat M. v. Schulz, 1. Vors. der Ortsgruppe Berlin. Preis: 40 Pf.

Heft 16. Die II. Generalversammlung der Gesellschaft für Soziale Reform. Mainz, 14. u. 15. Oktober 1904. Referate und Verhandlungen über Arbeitskammern und Konsumvereine. Preis: 1 Mark.

Heft 17. Aufsätze über den Streik der Bergarbeiter im Ruhrgebiet. Preis: 80 Pf.

Heft 18. Acht Gutachten über die Sonntagsruhe im Handelsgewerbe, erstattet von kaufmännischen Gehilfenvereinen auf Ansuchen des Vorstandes der Gesellschaft für Soziale Reform. Preis: 50 Pf.

Heft 19. Die Vertretung der Angestellten in Arbeitskammern. Von Dr. Heinz Potthoff, M. d. R. Preis: 30 Pf.

Heft 20. Untersuchungen über die Hausindustrie in Deutschland. Von Dr. Rudolf Meerwarth. Preis: 20 Pf.

Heft 21. Vorschläge zur Gestaltung der Arbeitskammern in Deutschland. Zehn Gutachten, dem Ausschuß der Gesellsch. f. Soziale Reform erstattet. 1906. Preis: 50 Pf.

Heft 22. Gewerbliches Einigungswesen in England und Schottland. Bericht der Studienkommission der Gesellsch. f. Soziale Reform. Verfaßt von Dr. Waldemar Zimmermann. Preis: 70 Pf.

Heft 23 und 24. Methoden des gewerblichen Einigungswesens. Verhandlungen der III. Generalversammlung der Gesellschaft für Soziale Reform am 3. und 4. Dezember 1906 in Berlin. Preis: 1 Mark 50 Pf.

Druck von Bernhard Hopelius in Jena.